

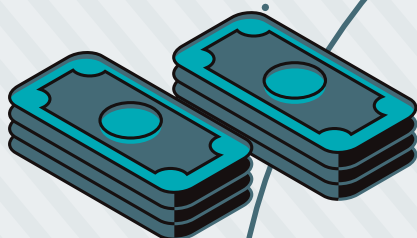
# Housing Biz

[www.housingbiz.org](http://www.housingbiz.org)

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 16 ฉบับที่ 54

## อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจ ปี 2019





## Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-8	อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2019
9	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	การเก็บเงินค่าใช้จ่ายในโครงการ บ้านจัดสรร

สวัสดิ์ครับท่านสมาชิกสมาคมฯ และท่านผู้มีเกียรติที่อ่านวารสารสมาคมฯ ทุกท่าน ภาพรวมของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในปีนี้ ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีการเติบโตแบบทรงตัว แต่ในต่างจังหวัดบ้านจัดสรรมีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้น คนที่ซื้อเป็นผู้ที่ซื้ออาศัยอยู่จริง ไม่ได้ปล่อยเช่า ซึ่งคาดว่าทั้งปีตลาดแนวราบทั่วประเทศจะมียอดขายใหม่เกินกว่า 110,000 หน่วย แบ่งเป็นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 45,000 หน่วย และต่างจังหวัด 65,000 หน่วย หรือเติบโตประมาณ 5% ส่วนแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยคาดว่าในช่วงไตรมาสที่ 1 และ 2 ดอกเบี้ยจะยังทรงตัว อย่างไรก็ตามปัจจัยที่มีผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 คือ สภาพเศรษฐกิจซึ่งมีแนวโน้มที่มีอัตราการเติบโตที่ช้าลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ ถือเป็นปัจจัยที่ต้องจับตา

ส่วนมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 มองว่าจะส่งผลกระทบต่อบ้านจัดสรรเพียงเล็กน้อย เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ซื้อบ้านจัดสรรจะซื้อเป็นหลังที่ 1 และซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แต่สินค้าคงเหลือที่สร้างเสร็จก่อนขาย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมและบ้านพักตากอากาศยังคงได้รับผลกระทบอยู่ ในปีนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีปัจจัยเสี่ยงและปัจจัยบวก จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่สมาชิกสมาคมฯ และผู้ประกอบการทั้งหลายต้องดำเนินธุรกิจโดยใช้ข้อมูลที่มีอยู่ในการตัดสินใจอย่างรอบคอบ ที่ผ่านมาผู้บริโภคเริ่มมีการปรับเปลี่ยน เนื่องจากกำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงราคาขายสินค้าที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากราคาที่ดินในเมืองที่ปรับตัวสูงขึ้น ผลักดันให้ราคาคอนโดมิเนียมที่พัฒนาออกมาใหม่มีราคาสูงกว่าหลายแสนบาทต่อตารางเมตร ทำให้ผู้ที่มีฐานะปานกลางหันไปมองทาวน์เฮ้าส์ในราคาต่อหน่วยที่ใกล้เคียงกันแต่ได้พื้นที่มากกว่าแทน

ส่วนภาวะความไม่แน่นอนทางการเมืองก็เป็นอีกปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ทางด้านนโยบายในการที่จะลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐซึ่งอาจขาดความต่อเนื่อง เพราะรัฐบาลชุดปัจจุบันได้วางแนวทางการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานไว้ในหลายระบบ เช่นเดียวกับเรื่องกฎหมาย อาทิเช่น กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีผลกระทบต่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่พอสมควร เพราะเป็นการกระตุ้นให้มีการนำเอาทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างบ้านมือสองออกมาขาย และการนำเอาที่ดินเปล่าออกมาพัฒนามากขึ้น ซึ่งจะให้มีชีพพลายใหม่ๆ เข้ามาในตลาด เกิดการแข่งขันกับบ้านสร้างใหม่มากขึ้น

ในวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2562 นี้ คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชุดปัจจุบันจะหมดวาระลง และจะมีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีเพื่อเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชุดใหม่ ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ขอขอบพระคุณท่านสมาชิกสมาคมฯ ที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงานและกิจกรรมของสมาคมฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณท่านนายกกิตติศักดิ์, ที่ปรึกษา, คณะกรรมการสมาคมฯ และเจ้าหน้าที่สมาคมฯ ที่ทุ่มเททั้งแรงกายแรงใจในการแก้ปัญหาอุปสรรคของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดคุณประโยชน์ต่อสมาชิก ผู้บริโภค และสาธารณชนโดยรวมของประเทศ

สุดท้าย ผมในฐานะนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร พร้อมด้วยคณะกรรมการสมาคมฯ ขออวยพรในวาระเนื่องในเทศกาลสงกรานต์ 2562 ให้ทุกท่านและครอบครัวมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง พร้อมทั้งจะเผชิญหน้าและเอาชนะอุปสรรคทุกประการ ตลอดจนมีความรอบคอบ ไม่ประมาทในการดำเนินธุรกิจให้เจริญก้าวหน้ายิ่งขึ้นไป

นายอู๋ป พีชานนท์  
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

# อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2019



สามสมาคมอสังหาริมทรัพย์ คือสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้จัดงานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2562 “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2019” เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ที่ผ่านมา โดยได้รับเกียรติจาก นายวิสุทธ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานในพิธี พร้อมกล่าวปาฐกถาพิเศษ หัวข้อเรื่อง “นโยบายการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2562”

## แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ตลาดเงิน ตลาดทุน ผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ ในปี 2562

คุณนริศ สดงามเดชา ผู้บริหาร ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีเอ็มบี ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า จากรายงานของ OECD Leading Indicators ประเมินว่า เศรษฐกิจโลกกำลังเข้าสู่ช่วงขาลง จะเห็นได้จากราคาน้ำมันและดัชนีภาคการผลิตโลกที่ลดลง

ประเมินได้จากเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาที่เป็นขาลงมาตั้งแต่ปี 2560 และล่าสุดเศรษฐกิจของประเทศจีนที่กำลังชะลอตัวลงหลังจากเกิดสงครามการค้าระหว่างสหรัฐกับจีน ทำให้ภาคการผลิตอุตสาหกรรมจีนลดลง รวมถึงหนี้ของบริษัทจีนที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องถึง 162% ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวตามไปด้วย โดยเฉพาะภาคการส่งออกที่คาดว่าจะชะลอตัวอยู่ที่ 4.3% แต่ตลาดท่องเที่ยวยังมีโอกาสเติบโตได้ แม้จำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนจะลดลงในปี 2561 ที่ผ่านมา แต่คาดว่าปีนี้ น่าจะกลับมาเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและค่าเงินบาทที่แข็งค่าอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากใน 2 ปีที่ผ่านมา มีกลุ่มลูกค้าคนจีนเข้ามาซื้อค่อนข้างมาก หลังจากค่าเงินหยวนช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ 5 บาทต่อ 1 หยวน แต่ล่าสุดเหลือ 4.6 บาทต่อ 1 หยวน ทำให้ปริมาณของคนจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาฯ ในไทยอาจจะลดลง

ทั้งนี้ต้องรอดูตัวเลขมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ คอนโดฯ ในปี 2561 ที่ผ่านมา หลังจากปี 2560 มี ลูกค้าต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากถึง 27% เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีแค่ 21% ในจำนวนนี้ 1 ใน 3 ของ มูลค่าการโอนจะเป็นชาวต่างชาติที่เป็นคนจีน

ส่วนการบริโภคเอกชนภายในประเทศกลับ ขยายตัวสูงขึ้นจากสินค้าคงทน และส่วนหนึ่งเกิดจากการปลดล็อกมาตรการรูดคันแรกที่เริ่มทยอยผ่อนมา ตั้งแต่ช่วงปี 2560 เป็นต้นมา เช่นเดียวกับแนวโน้ม รายได้ของภาคเกษตรที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 2.5% คิดเป็นมูลค่าประมาณ 772,000 ล้านบาท โดยเฉพาะ ราคาข้าวและน้ำตาลที่ปรับดีขึ้น แต่ผลผลิตกลับมี แนวโน้มลดลง

ด้านการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานและการ ลงทุนของภาคธุรกิจ คาดว่าในช่วงครึ่งปีหลังจะมีการ ลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหลักใน EEC ออกมาหลาย โครงการ ทั้งรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน วงเงิน 220,000 ล้านบาท สนามบินและศูนย์ซ่อม อากาศยานอู่ตะเภา 300,000 ล้านบาท และท่าเรือแหลม ฉะเชิงระยะที่ 3 วงเงิน 55,000 ล้านบาท เป็นต้น

## สินเชื่อบ้านชะลอตัว-NPL เพิ่ม

สำหรับแนวโน้มของธุรกิจอสังหาฯ ในปี 2562 คุณนริศ สถาผลเดชา ให้ความเห็นว่า สินเชื่อ บ้านเริ่มชะลอตัวลง ขณะที่ตัวเลข NPL กลับปรับตัว เพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารเริ่มมีความกังวลเรื่องคุณภาพ สินเชื่อและใช้นโยบายที่เข้มงวดมากขึ้น

ล่าสุดธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศ นโยบายการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำบังคับใช้วันที่ 1 เมษายนนี้ ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อตลาด ระดับกลาง-บน ได้ โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าคอนโดฯ ที่มีการเก็งกำไร ส่วนตลาดบ้านแนวราบจะส่งผล กระทบไม่มาก

อย่างไรก็ตามคาดว่าปีนี้ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะ ขยายตัวประมาณ 2-3% เท่านั้น เพราะยังมีปัจจัย ลบจากกฎของ ธปท.ที่กำหนดเกณฑ์การวางเงินดาวน์ ใหม่ให้บ้านหลังที่ 2-3 ต้องวางเงินดาวน์ รวมถึง สต็อกบ้านในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ยังทรงตัว และ ดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับขึ้น 25 สตางค์มาอยู่ที่ 1.75% เมื่อเดือนธันวาคมปีที่แล้ว ส่วนปีนี้ประเมินว่าดอกเบี้ย นโยบายอาจจะปรับเพิ่มขึ้นได้อย่างมากแค่ 1 ครั้ง

หรือ 25 สตางค์ หรืออาจจะไม่ได้ปรับขึ้นก็ได้ ล่าสุด ธนาคารรายใหญ่ก็ยังไม่ได้ปรับขึ้นดอกเบี้ยเงินกู้ MLR และ MRR รวมถึงภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ใน ระดับสูงที่ 77.8% ของ GDP

ส่วนปัจจัยบวกที่จะมีผลดีต่อตลาดอสังหาฯ คือนโยบายบ้านล้านหลัง วงเงินปล่อยกู้ 55,000 ล้านบาท ที่จะเป็นตัวกระตุ้นกำลังซื้อในตลาดระดับล่าง และแผนพัฒนา EEC ที่จะสร้างความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC มากขึ้น

## Backlog ณ Q3/61 ของ 16 บริษัทมหาชน สวม 3.56 แสนล้าน

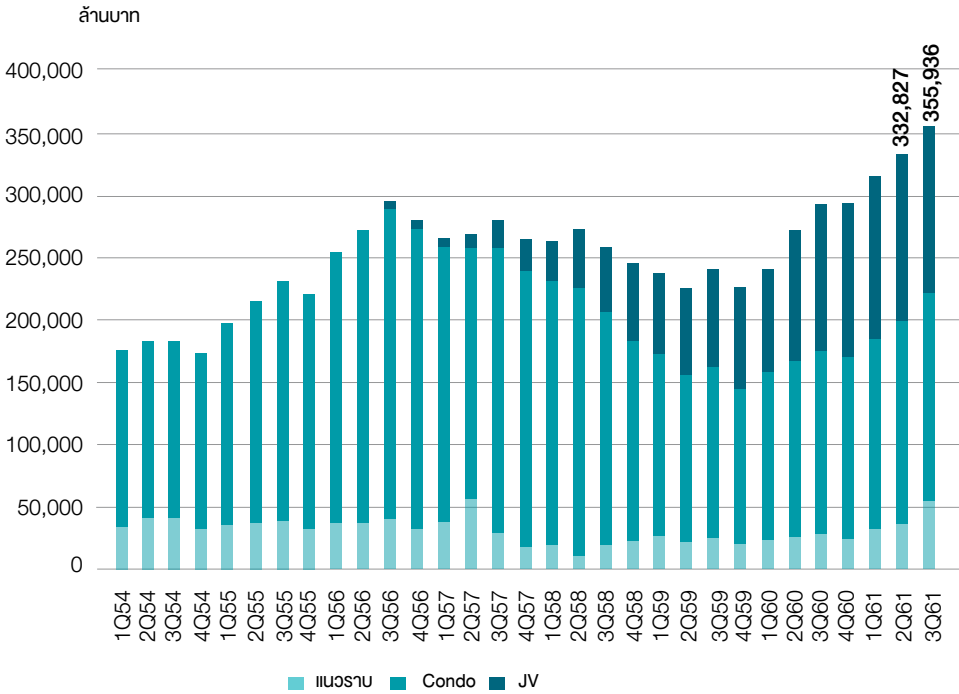
คุณเทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม ผู้ช่วยกรรมการ ผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด กล่าวถึงภาพรวมของตลาดอสังหาฯไตรมาสเฉพาะ 16 บริษัทขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ว่า ในแต่ละ ไตรมาสจะมีการบันทึกรายได้เฉลี่ยสูงถึงไตรมาสละ 65,000 ล้านบาท และมีกำไรต่อไตรมาสเฉลี่ย 10,000 ล้านบาท แต่ขณะที่ยอดพีซีเอสหรือยอดจองที่มีการ เซ็นสัญญาจะซื้อจะขายเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 3 ปีที่ ผ่านมา มียอดขายสูงสุดเป็นประวัติการณ์ถึง 110,000 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นยอดขายที่เกิดจากโครงการ ร่วมทุนหรือ Joint Venture (JV) ประมาณ 20,000 ล้านบาท ซึ่งโดยปกติโครงการที่ JV จะไม่ถูกบันทึก อยู่ในงบดุล ทั้งยอดขาย จำนวนนี้ และ Asset แต่ จะโชว์ตัวเลขเฉพาะกำไรเท่านั้นตามสัดส่วนที่ร่วมทุน

ทำให้ประเมินว่าในปี 2561 ที่ผ่านมาทั้ง 16 บริษัทอสังหาฯ รายใหญ่จะมียอดขายรวมกันสูงถึง 350,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ทำยอดขาย รวมกันได้ 320,000 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเกิดจากการ เปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากถึง 249 โครงการ สูงสุดเท่ากับปี 2556 ที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่เป็น จำนวนมากหลังจากที่เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ช่วง ปลายปี 2554 โดยเฉพาะในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของ ปี 2561 ที่คาดว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่มาก ถึง 152 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการสูงประมาณ 240,000 ล้านบาท จากมูลค่าโครงการทั้งหมดกว่า 360,000 ล้านบาท

ทั้งนี้หากวิเคราะห์ถึงประเภทของสินค้าที่ เปิดตัวใหม่ในปีที่ผ่านมาจะเห็นการเปลี่ยนแปลงที่ ชัดเจน คือการเปิดตัวโครงการแนวราบทั้งบ้านเดี่ยว



## Backlog โครงการ JV พร้อมโอนฯ ในแต่ละปี



สิ้น 3Q61 Backlog รวม 5.56 แสนล้านบาทแยกเป็น 1. II นวราบ 4.5 หมื่นล้านบาท, 2. คอนโดฯ ของบริษัทเอง 1.76 แสนล้านบาท, 3. โครงการ JV อีก 1.35 แสนล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ที่มีสัดส่วนการเปิดตัวที่เพิ่มขึ้นซึ่งทั้งจำนวนโครงการและมูลค่าโครงการ โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมด 179 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 168,000 ล้านบาท สูงกว่าปี 2560 ที่มีมูลค่าโครงการรวม 139,000 ล้านบาท

แต่ขณะที่ยอด Backlog หรือตัวเลขยอดขายที่รอรับรู้อยู่ได้จากการโอน ซึ่งจะเป็นตัวทำนายอนาคตผลประกอบการของบริษัทจดทะเบียนว่าเป็นเท่าไร ข้อมูล ณ สิ้นไตรมาสปี 2561 มีประมาณ 356,000 ล้าน แบ่งเป็นบ้านแนวราบประมาณ 45,000 ล้านบาท ซึ่งปกติจะทยอยโอนและบันทึกรายได้หมดภายใน 6 เดือน

ส่วนตัวเลขของ Backlog คอนโดฯ ที่ผู้ประกอบการลงทุนเองและ JV มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน แบ่งเป็นลงทุนเองประมาณ 176,000 ล้านบาท และเป็น JV ประมาณ 135,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ในจำนวน Backlog ทั้งหมด 356,000 ล้านบาท จะมีการสร้างเสร็จและโอนในช่วงไตรมาส

4 ปี 2561 ประมาณ 80,000 ล้านบาท และโอนในปีนี้น้ำมากที่สุดประมาณ 100,000 ล้านบาท ส่วนปี 2563 จะมีการสร้างเสร็จและโอนประมาณ 90,000 ล้านบาท ดังนั้นจากข้อมูลข้างต้นที่บอกว่าแต่ละไตรมาส บริษัทฯ ใหญ่ทั้ง 16 บริษัทจะทยอยรับรู้รายได้เฉลี่ยไตรมาสละ 56,000 ล้านบาท หรือปีละประมาณ 260,000 ล้านบาท เท่ากับว่าปีนี้มียอดรับรู้รายได้ไว้อยู่แล้วประมาณ 100,000 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามในจำนวน Backlog ทั้งหมด 356,000 ล้านบาท เป็นโครงการที่ JV สูงถึง 135,000 ล้านบาท หลักๆ เป็นบริษัทกลุ่มอนันดาฯ 43,700 ล้านบาท แสนสิริ 24,800 ล้านบาท และเอพี (ไทยแลนด์) อีกประมาณ 42,000 ล้านบาท โดยมีกำหนดโอนและส่งมอบไปในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 ประมาณ 18,100 ล้านบาท และในปี 2562 ประมาณ 28,700 ล้านบาท และปี 2563 สูงถึง 49,400 ล้านบาท สะท้อนให้เห็นว่าส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุนจะเข้ามาเพิ่มมากขึ้นตามช่วงระยะเวลาที่มีการโอน

## อัปเดตความคืบหน้างานก่อสร้างระบบราง-รถไฟฟ้า

ดร.พิเชฐ คุณาธรรมรักษ์ ผู้อำนวยการสำนักงานโครงการพัฒนาระบบราง (สรอ.) กล่าวถึงความคืบหน้าของโครงการพัฒนาระบบรางและรถไฟฟ้า 10 เส้นทาง ระยะทาง 464 กิโลเมตรว่า ปัจจุบันมีเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการไปแล้ว 5 เส้นทาง รวมระยะทาง 121.8 กิโลเมตร และอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 5 เส้นทาง ระยะทาง 120.7 กิโลเมตร

ประกอบด้วยโครงการสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ-รังสิต) ระยะทาง 26.3 กิโลเมตร ข้อมูล ณ เดือนธันวาคม 2561 งานโยธาคืบหน้า 99.51% และงานระบบคืบหน้า 41.66% สายสีแดง (บางซื่อ-ตลิ่งชัน) ระยะทาง 15 กิโลเมตร งานโยธาแล้วเสร็จ 100% เช่นเดียวกับสายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค) ระยะทาง 27 กิโลเมตร เหลือเฉพาะงานระบบที่คืบหน้าไปแล้ว 62.67%

ส่วนสายสีเขียว (หมอชิต-คูคต) ระยะทาง 18.4 กิโลเมตร งานโยธาคืบหน้า 85.82% และสายสีส้มตะวันออก (ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี) ระยะทาง 21.2 กิโลเมตร งานโยธาคืบหน้า 22.77%

ทั้งนี้ตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลภายในปี 2572 ระบบโครงข่ายรถไฟฟ้าจะต้องเสร็จสมบูรณ์ทั้งหมด 12 สาย รวมระยะทาง 509 กิโลเมตร ทั้งหมด 312 สถานี ครอบคลุม 680 ตารางกิโลเมตร

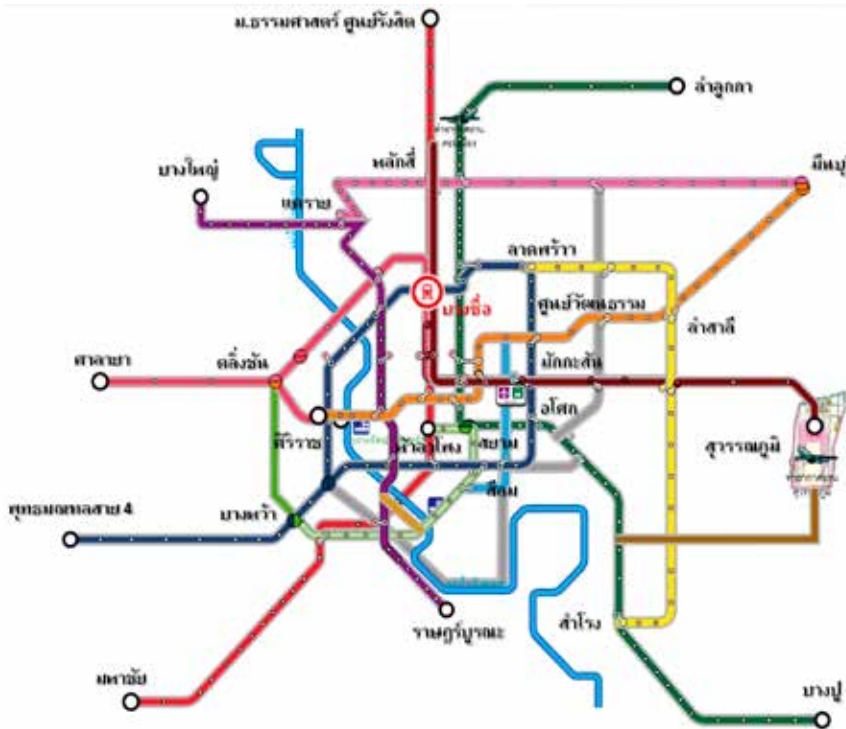
โดยมีโครงข่ายหลักประกอบด้วยเส้นทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์-มหาชัย ระยะทาง 80.8 กิโลเมตร, ศาลายา-หัวหมาก 48 กิโลเมตร, แอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ระยะทาง 50.3 กิโลเมตร, ลำลูกกา-บางปู 66.5 กิโลเมตร, ยศเส-บางหว้า 15.5 กิโลเมตร, บางซื่อ-ท่าพระ-พุทธมณฑล สาย 4 ระยะทาง 55 กิโลเมตร เส้นทางบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ 42.8 กิโลเมตร และเส้นทางตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี อีก 37.5 กิโลเมตร

ส่วนโครงการรองมี 4 เส้นทาง คือแคราย-มีนบุรี ระยะทาง 36 กิโลเมตร, ลาดพร้าว-สำโรง ระยะทาง 30.4 กิโลเมตร, วัชรพล-สะพานพระราม 9 ระยะทาง 26 กิโลเมตร และดินแดง-สาทรอีก 9.5 กิโลเมตร

## แผนแม่บทระบบขนส่งทางรางในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (M-MAP)

### โครงการเสร็จสมบูรณ์ปี 2572

### M-Map : รถไฟฟ้า 12 สาย



### โครงการหลัก

- 1 ม.ธรรมศาสตร์-มหาชัย (80.8 กม.)
- 2 ศาลายา-หัวหมาก (48 กม.)
- 3 Airport Rail Link (50.3 กม.)
- 4 ลำลูกกา-บางปู (66.5 กม.)
- 5 ยศเส-บางหว้า (15.5 กม.)
- 6 บางซื่อ-ท่าพระ-พุทธมณฑล สาย 4 (55 กม.)
- 7 บางใหญ่-ราชบุรีบูรณะ (42.8 กม.)
- 8 ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (37.5 กม.)

### โครงการรอง

- 1 ม.ธรรมศาสตร์-มหาชัย (80.8 กม.)
- 2 ศาลายา-หัวหมาก (48 กม.)
- 3 Airport Rail Link (50.3 กม.)
- 4 ลำลูกกา-บางปู (66.5 กม.)
- 5 ยศเส-บางหว้า (15.5 กม.)
- 6 บางซื่อ-ท่าพระ-พุทธมณฑล สาย 4 (55 กม.)
- 7 บางใหญ่-ราชบุรีบูรณะ (42.8 กม.)
- 8 ตลิ่งชัน-ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (37.5 กม.)

ขณะที่ความคืบหน้าของงานก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่ ระยะที่ 1 รวม 7 เส้นทาง ระยะทาง 993 กิโลเมตร ข้อมูลอัปเดต ณ สิ้นปี 2561 เส้นทางสายชุมทางจิระ-ขอนแก่น ระยะทาง 187 กิโลเมตร งานคืบหน้า 90.20% กำหนดแล้วเสร็จเดือนสิงหาคม 2562 นี้ ส่วนเส้นทางสายจะเข้-ตรา-คลองสิบเก้า-แก่งคอย ระยะทาง 106 กิโลเมตร ตามกำหนดงานก่อสร้างจะแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 โดยงาน C1 มีความคืบหน้า 92.32% ส่วนงาน C2 เสร็จสมบูรณ์แล้ว

### ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กทม.-ปริมณฑล ปี'62 ลด 5.3%

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กล่าวถึงภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2561 และแนวโน้มปี 2562 ว่า ในปี 2561 ที่ผ่านมามีทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ทั้งโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และรถไฟฟ้าความเร็วสูง โดยมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 404 โครงการ รวม 118,271 ยูนิต

แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 244 โครงการ รวม 45,063 ยูนิต มูลค่าโครงการ 217,811 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 160 โครงการ 73,208 ยูนิต และมีมูลค่าโครงการ 320,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 147 โครงการ 64,953



ยูนิต มูลค่าโครงการ 278,632 ล้านบาท

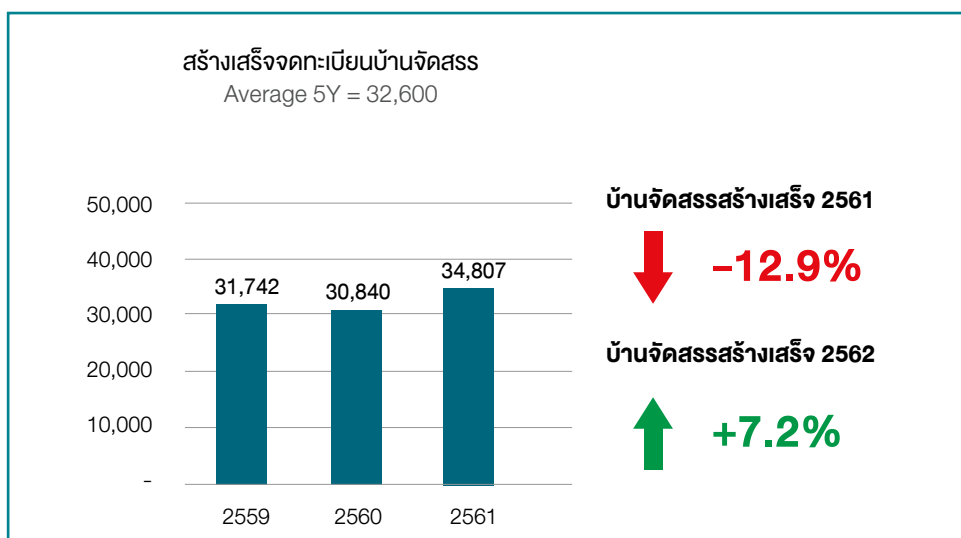
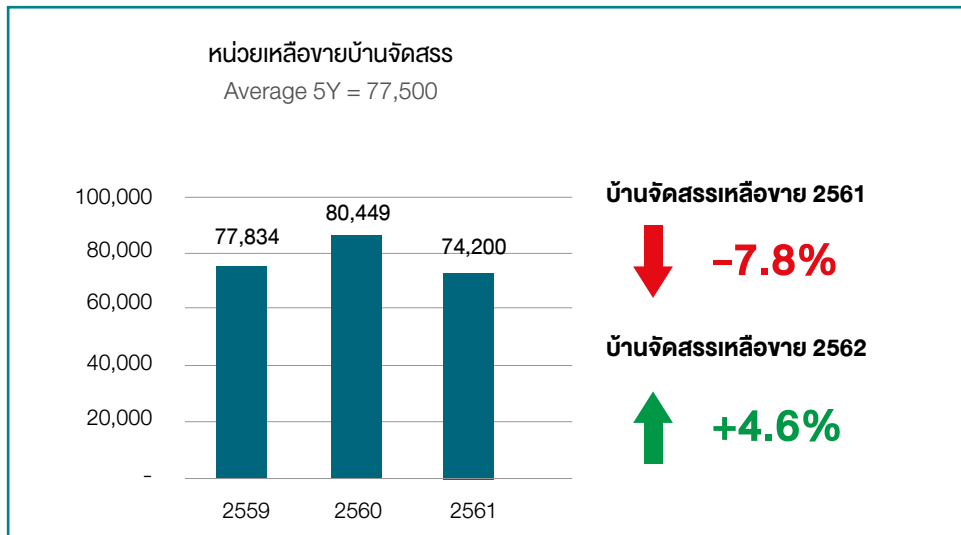
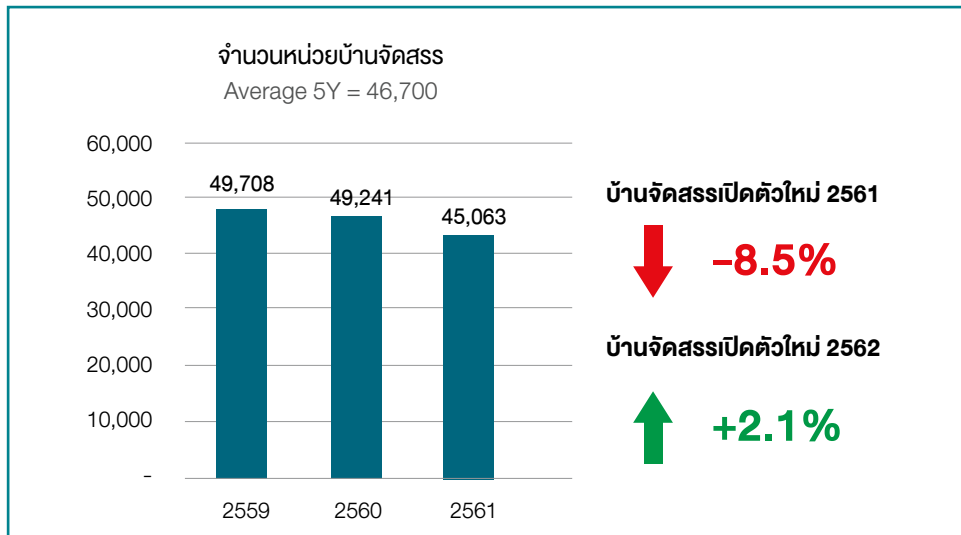
ส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีประมาณ 122,877 ยูนิต เพิ่มขึ้น 7.3% เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,501 ยูนิต

สำหรับแนวโน้มของตลาดอสังหาฯ ในปี 2562 ประเมินว่าผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น จะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลง ทั้งจำนวนยูนิตประมาณ 17.9% และมูลค่าโครงการ 15.1% รวมถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ก็จะลดลงประมาณ 0.7% เมื่อเทียบกับปี 2561

โดยคาดว่าปีนี้จะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 136,799 ยูนิต เพิ่มขึ้น 11.3% แต่ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะมีประมาณ 112,044 ยูนิต แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 41.1% อาคารชุด 58.9% ลดลง 5.3% เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 118,271 ยูนิต

ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 697,814 ล้านบาท ลดลง 0.7% เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่าปีนี้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

## ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล (รายปี)





## คอนโดฯ กำแพงไฟฟ้าสายใหม่ ทาวน์เฮ้าส์ทำเลแซนด์วิชขยายตัวดี

คุณอชิป พิษานนท์ นายกษมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวถึงแนวโน้มของตลาดอสังหาฯ ในปี 2562 ว่า เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในลักษณะอ่อนไหวต่อปัจจัยกระทบภายนอก ทำให้ประเมินว่าตัวเลข GDP ปีนี้ น่าจะอยู่ที่ประมาณ 3.5-4.0% ขณะที่ค่าเงินบาทจะแกว่งตัวอยู่ระหว่าง 31-33 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ และอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ระหว่าง 1-2% โดยมีแรงหนุนจากสภาพคล่องอัตราดอกเบี้ยและการลงทุนของภาครัฐ ส่งให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนและการบริโภคภายในประเทศ แต่ยังมีความกังวลด้านการเมืองและเศรษฐกิจโลกเป็นตัวกดดัน

ล่าสุดรัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดโครงการเมกะโปรเจกต์ไปแล้วหลายโครงการ เช่น รถไฟฟ้าสายสีชมพู, สายสีส้ม, สายสีเขียว (ต่อขยาย) และโครงการรถไฟทางคู่ ถือเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและความต้องการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น รวมทั้งนโยบายเปิดเขตเศรษฐกิจพิเศษในหัวเมืองการค้าชายแดนอีกหลายแห่ง ช่วยให้เกิดการลงทุนและความต้องการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งด้านพาณิชย์-กรรม, อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัยมากขึ้น

“โครงการ EEC สถานีรถไฟกลางบางซื่อและสถานีรถไฟมักกะสัน จะเป็นโครงการที่สร้างความสนใจในการลงทุนของภาคเอกชนทั้งกลุ่มคนไทยและต่างชาติ ทำให้เกิดผลดีต่อการพัฒนาอสังหาฯ หลายประเภทเป็นจำนวนมาก”

ส่วนปัจจัยเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการขายตัวของธุรกิจอสังหาฯ มองว่าการเข้มงวดของธนาคารพาณิชย์และมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยในการพิจารณาสินเชื่อผู้ซื้อบ้าน รวมถึงมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยน LTV (Loan-to-value) ใหม่ ทำให้อัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันที่ออกโดย ธปท.มีผลกระทบต่อผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2563 อาจจะมีผลทางจิตวิทยาต่อตลาดอสังหาฯ บางประเภท เช่น บ้านพักตากอากาศและคอนโดฯ ที่ซื้อเพื่อการลงทุน

ดังนั้นจึงประเมินว่าตลาดอสังหาฯ ปีนี้ น่าจะเติบโตแบบกึ่งทรงตัว หรือเติบโตได้ประมาณ 5%± จากความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการต่อสภาพเศรษฐกิจและการเมือง โดยกำลังซื้อภายในประเทศเป็นตัวขับเคลื่อนหลักยังคงมีส่วนกลุ่มสินค้าที่ยังเติบโตได้ดี คือ คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์

ส่วนทำเลกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่ตลาดในภูมิภาคจะมีเฉพาะจังหวัดเศรษฐกิจในแต่ละภาค และเติบโตเฉพาะบ้านจัดสรร เช่น สงขลา, ภูเก็ต, เชียงใหม่, อุตรดิตถ์, ขอนแก่น, ชลบุรี, ระยอง และพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษตามนโยบายของรัฐบาล

โดยคอนโดมิเนียมยังเป็นสินค้าที่มีปริมาณหน่วยขายและโอนมากที่สุด โดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ ตามแนวเส้นทางรถไฟฯ ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์จะเป็นโปรดักต์ที่มีการเติบโตสูงขึ้นมา ส่วนราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นเฉลี่ย 3-10% ต่อปีจากราคาดันทุนที่ดินที่สูงขึ้น

ส่วนสาเหตุที่ทำให้ตลาดทาวน์เฮ้าส์มีอัตราการเติบโตสูงสุด เพราะราคาคอนโดฯ ต่อตารางเมตรสูงขึ้นมาก ขนาดห้องชุด 30 กว่าตารางเมตร ราคาสูงถึง 3 ล้านบาท แต่ถ้าในบ่งก่อนเดียวกันเปลี่ยนมาซื้อทาวน์เฮ้าส์ จะได้พื้นที่ใช้สอยมากถึง 80-100 ตารางเมตร และถ้าหารราคาขายต่อตารางเมตรของทาวน์เฮ้าส์ออกมาจะได้ประมาณ 30,000 กว่าบาทเท่านั้น แถมยังได้โฉนดที่ดินติดมาด้วย

ขณะที่การก่อสร้างรถไฟฟ้าเส้นทางสายใหม่ๆ ถือเป็นเปิดพื้นที่ใหม่ๆ ในย่านชานเมือง ส่งผลให้ทาวน์เฮ้าส์ไม่ต้องเดินทางลำบากเหมือนกับในอดีตที่ผ่านมา และเป็นทำเลเดียวกับคอนโดฯ แต่ตำแหน่งที่ตั้งอาจจะต้องเข้าไปอยู่ในซอย

ส่วนทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ในทำเลแซนด์วิชคืออยู่ระหว่างสินค้าคอนโดฯ กับบ้านเดี่ยว ก็เป็นอีกโซลูชันใหม่ที่จะเข้ามาช่วยให้นักที่ซื้อคอนโดฯ ในบางทำเลไม่ได้ แต่ไม่อยากจะอยู่ทำเลที่ไกลเมือง ก็สามารถซื้อทาวน์เฮ้าส์ในทำเลแซนด์วิชได้ H



	2559 <sup>R</sup>		2560 <sup>R</sup>		2561		ยอดสะสมตั้งแต่	
	ส.ก.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	พ.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม <sup>1/</sup>	15,648	21,148	2,004	1,945	1,824	1,975	2,493	22,778
	(-3.1)	(35.2)	(19.1)	(5.3)	(16.4)	(6.7)	(2.9)	(7.7)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 <sup>2/</sup> (กรณีปกติ)	15,620	21,148	2,004	1,945	1,824	1,975	2,493	22,778
	(-3.2)	(35.4)	(19.1)	(5.3)	(16.4)	(6.7)	(2.9)	(7.7)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 <sup>3/</sup> (กรณีพิเศษ)	27.8	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	(80.4)	(-100.0)	na	na	na	na	na	na
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ <sup>4/</sup>	1,059,202	1,057,415	100,217	97,272	91,219	98,746	124,673	1,138,905
	(10.2)	(-0.2)	(19.1)	(5.3)	(16.4)	(6.7)	(2.9)	(7.7)
- ภาคกลาง	n.a.	696,616	64,944	65,642	58,189	65,625	86,947	741,900
	n.a.	n.a.	(19.7)	(5.0)	(15.1)	(7.4)	(5.9)	(6.5)
- ภาคตะวันออก	n.a.	123,913	12,060	10,370	10,544	10,787	14,303	135,771
	n.a.	n.a.	(26.7)	(-5.2)	(9.3)	(-7.7)	(-10.5)	(9.6)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	87,444	8,178	7,059	7,703	7,604	8,658	94,451
	n.a.	n.a.	(11.6)	(-1.1)	(17.3)	(-0.9)	(-8.7)	(8.0)
- ภาคเหนือ	n.a.	84,239	7,931	7,971	8,757	8,226	8,188	92,449
	n.a.	n.a.	(12.4)	(14.0)	(49.4)	(36.4)	(10.8)	(9.7)
- ภาคใต้	n.a.	65,203	7,104	6,230	6,025	6,504	6,576	74,333
	n.a.	n.a.	19	29	5	7	6	14
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ <sup>5/</sup> (หน่วย)	87,570	76,079	7,419	6,901	5,528	14,393	6,918	81,992
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,796	14,011	1,145	2,497	1,965	2,294	3,454	18,251
	(-29.1)	(-5.3)	(40.7)	(28.8)	(58.7)	(38.6)	(68.2)	(30.3)
- ต่างจังหวัด	72,774	62,068	6,274	4,404	3,563	12,099	3,464	63,741
	(-0.6)	(-14.7)	(20.2)	(-34.1)	(-63.4)	(102.0)	(12.9)	(2.7)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	113,395	72,521	10,579	3,668	12,945	8,899	7,037	101,581
	(-3.6)	(-36.0)	(52.9)	(-24.6)	(15.9)	(-3.3)	(119.8)	(40.1)
กรุงเทพมหานคร	41,859	34,490	4,521	2,892	6,958	4,239	4,862	56,602
	(1.6)	(-17.6)	(61.1)	(5.8)	(37.5)	(-35.2)	(265.0)	(64.1)
ต่างจังหวัด	71,536	38,031	6,058	776	5,987	4,660	2,175	44,979
	(-6.4)	(-46.8)	(47.4)	(-63.6)	(-1.9)	(75.1)	(16.4)	(18.3)
สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ของธพ. <sup>6/</sup>	2,568,871	2,708,755	2,837,069	2,874,297	2,887,329	2,904,908	2,940,269	2,940,269
	(4.3)	(5.4)	(6.3)	(6.8)	(6.9)	(7.2)	(8.5)	(8.5)
ผู้ประกอบการ	594,850	626,528	668,485	687,044	690,893	692,634	695,691	695,691
	(-3.6)	(5.3)	(5.3)	(7.8)	(7.7)	(7.6)	(11.0)	(11.0)
ผู้บริโภค	1,974,021	2,082,227	2,168,583	2,187,253	2,196,435	2,212,274	2,244,578	2,244,578
	(6.9)	(5.5)	(6.5)	(6.5)	(6.6)	(7.1)	(7.8)	(7.8)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	126,543	114,562	11,658	14,038	6,756	10,673	6,087	122,877
	(2.2)	(-9.5)	(-16.0)	(20.8)	(-18.4)	(-19.2)	(-20.2)	(7.3)
บ้านจัดสรร	31,742	30,840	3,310	3,521	3,271	2,738	2,869	36,778
	(-6.2)	(-2.8)	(-0.8)	(45.9)	(33.0)	(-30.0)	(18.9)	(18.7)
แฟลตและอาคารชุด <sup>7/</sup>	72,886	63,319	6,560	8,516	1,750	6,102	1,435	65,808
	(7.8)	(-13.1)	(-24.6)	(15.5)	(-59.4)	(-18.6)	(-61.9)	(3.9)
ปลูกสร้างเอง	21,915	20,403	1,788	2,001	1,735	1,833	1,783	20,291
	(-2.1)	(-6.9)	(-3.1)	(9.0)	(15.1)	(1.7)	(22.5)	(0.4)

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลสหกรณ์ทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากรายละเอียดปีก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น  
<sup>2/</sup> ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่ยังเก็บโดยกรมที่ดิน ในพื้นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (สทพ) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
<sup>3/</sup> ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตรา ร้อยละ 2  
<sup>4/</sup> ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นที่และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์)  
<sup>5/</sup> การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น สทพ. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมไปถึงแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯแยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายเวลาไว้)  
<sup>6/</sup> มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ สทพ. ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม <sup>2/</sup> และ <sup>3/</sup>  
<sup>7/</sup> กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ลงทะเบียนตั้งแต่ปี 2543  
<sup>8/</sup> ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา สทพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)  
<sup>9/</sup> สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรณีที่ดินพื้นที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร  
 .... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

บทสรุป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2562 ในมุมมองของผู้ประกอบการ ประเมินว่ายังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล สะท้อนจากการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายรอโอน(backlog) ที่มีต่อเนื่อง รวมถึงการแข่งขันจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งกระตุ้นยอดขายและโอนก่อนมาตรการ LTV จะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน

ทั้งนี้มาตรการดังกล่าวอาจจะส่งผลให้ผู้ซื้อบางกลุ่มชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไป เนื่องจากต้องใช้เวลาในการเก็บเงินค่างานมากขึ้นจากสัดส่วนเงินค่างานที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญา และข้อจำกัดสำหรับกรู้ร่วม เนื่องจากสัญญาผู้ดังกล่าวจะถูกลบเสมือนเป็นสัญญาหลักของผู้รู้ร่วมด้วย H

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม 2561



**15 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ คุณประสงค์ พูนธเนศ ปลัดกระทรวงการคลัง ณ กระทรวงการคลัง



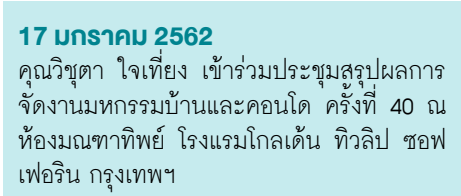
**16 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ พลตำรวจตรีประสิทธิ์ เฉลิมวุฒิศักดิ์ เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



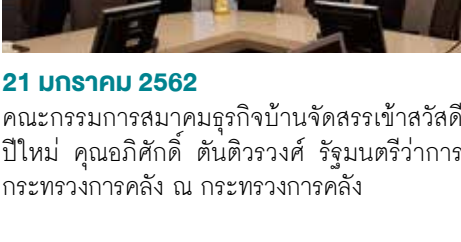
**16 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ คุณประยูร รัตนเสนีย์ อธิบดีกรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน



**17 มกราคม 2562**

คุณวิฑูตา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ณ ห้องมณฑาทิพย์ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ



**21 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ คุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ณ กระทรวงการคลัง



**21 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ คุณรวีวรรณ ภูริเดช เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



**21 มกราคม 2562**

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเข้าสวัสดิ์ปีใหม่ คุณมนตรี สดุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ณ กรมโยธาธิการและผังเมือง



**21 มกราคม 2562**

คุณอริป พิฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมการประชุมแลกเปลี่ยนข้อคิดเห็นในหัวข้อ "การปรับตัวของผู้ประกอบการต่อเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" ณ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)



**25 มกราคม 2562**

ประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 1/2562 ณ โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท



**30 มกราคม 2562**

งานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2562 "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2019" ณ ห้องบอลรูม ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

**11 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณอริป พิฆานนท์ เข้าร่วมสัมมนาเพื่อเผยแพร่ข้อมูลโครงการศึกษาพัฒนาเมือง กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง "TOD คมนาคมสร้างเมือง เมืองสุข สุขสร้างได้" ณ ห้องแกรนด์บอลรูม โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ

**12 กุมภาพันธ์ 2562**

งานจับสลากบูชางานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

**12 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2562 ณ ห้องประชุมชั้น 11 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

**13 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณอริป พิฆานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมฟังการนำเสนอชุดข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ บริษัท บูาเนย์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ บางกอกคลับ ชั้น 28



**13 กุมภาพันธ์ 2562**

ดร.ดลพิวัฒน์ ปรีดาวิภาต และคุณชูรัชฎ์ ชาครกุล เข้าร่วมงานเลี้ยงสังสรรค์ "BOT Thank You Party 2019" ณ อาคารศูนย์การเรียนรู้ ธนาคารแห่งประเทศไทย



**16-20 กุมภาพันธ์ 2562**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย จัดทัศนศึกษาดูงานโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ณ มณฑลไหหลำ สาธารณรัฐประชาชนจีน

**20 กุมภาพันธ์ 2562**

ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) ณ ห้องประชุม 116 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



**27 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2562 ณ ห้องประชุมชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



**27 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมหารือมาตรการด้านการคลังเพื่อส่งเสริมพื้นที่สีเขียวในเมือง ณ ห้องประชุม 601 ชั้น 6 อาคารสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



**28 กุมภาพันธ์ 2562**

คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมการประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด # 40 ครั้งที่ 3/2562 ณ ห้องอินทนิล ชั้น 3 โรงแรมสวิสไฮเทล กรุงเทพฯ



**4 มีนาคม 2562**

คุณอชิป พิษานนท์ และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการด้านนโยบายและแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัย ครั้งที่ 1/2562 ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคารกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



**5 มีนาคม 2562**

คุณอชิป พิษานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมประชุมการจัดทำแนวทางการส่งเสริมการลงทุนบ้าน BOI ณ ห้องประชุม ชั้น 10 อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



**6 มีนาคม 2562**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานแถลงข่าวการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ณ ห้องบอลรูม 1 โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ

**13 มีนาคม 2562**  
คุณอชิป พิษานนท์ ได้เกียรติรับเชิญเข้าร่วมการตอบข้อซักถามจาก 6 พรรคการเมือง เรื่อง "วิธีการขับเคลื่อนในเรื่องต่างๆ ที่ภาคประชาชนและภาคเอกชนให้ความสนใจ" ณ หอประชุมมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ถนนวิภาวดีรังสิต



**21-24 มีนาคม 2562**

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 40 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

**29 มีนาคม 2562**  
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทย จัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2562 ณ ห้องการเวก โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

**29 มีนาคม 2562**  
ประชุมคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ครั้งที่ 2/2562 ณ ห้องทานตะวัน โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน

## การเก็บเงินค่าใช้จ่ายในโครงการบ้านจัดสรร

**Q :** การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในโครงการบ้านจัดสรรตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน มีหลักการอย่างไร

**A :** ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ 1. ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ 2. ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ซึ่งมีที่มาและเงื่อนไขในการเรียกเก็บที่แตกต่างกันดังนี้

“สาธารณูปโภค” หมายถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา 43 ได้กำหนดประเภทสาธารณูปโภคไว้ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นจึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสวนสาธารณะ ค่าจ้างคนดูแลสวน ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ย พรวนดิน เก็บกวาดใบไม้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นกัน

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว บทบัญญัติตามมาตรา 49 ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.2545 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบให้อัตราใดแล้ว ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรทุกแปลงและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยังจำหน่ายไม่ได้หรือได้โอนคืนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่อไป

ส่วน “บริการสาธารณะ” หมายถึงการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) เช่น

- 2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย
- 2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน
- 2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง
- 2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ
- 2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับอุปโภคบริโภค
- 2.6 การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ
- 2.7 การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการ ช่างซ่อมบำรุง ค่าวัสดุสำนักงาน

เงินค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 53 ว่า การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้ในความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมสามารถขออนุมัติจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบไว้ในลักษณะแบบเหมาค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน

ดังนั้นเมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามคำมั่นที่กำหนดไว้ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะตามที่ได้รับอนุญาตนับตั้งแต่มีการให้บริการ ทั้งนี้หากผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงินค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะไปจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้แล้ว ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินควรจะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตรวจสอบการใช้จ่ายได้ หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร **H**